

Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä; Expressintie 3

Ympäristölautakunta 29.08.2024 § 108
295/10.03.00.02/2024

Maanomistaja hakee lupaa talousrakennuksen laajentamiseksi tontilla 78-8-806-8.

Tarkoituksena on rakentaa talousrakennuksen länsisivulle enintään 3,5 m² laajuinen lisäosa. Suunniteltu lisäosa sijoittuu osittain kaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolella istutettavan tontinosan päälle. Toimenpide edellyttää MRL 171 §:n mukaista poikkeamista.

Hakemus on jätetty 13.5.2024 Lupapiste-palvelun kautta, ja sitä on täydennetty julkisivukuvilla 9.7.2024.

171.1-2 § (18.3.2016/196)

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kiinteistön pinta-ala on 1119 m² ja se on rekisteröity 6.9.1957. Kiinteistö sijaitsee asemakaavan 1 alueella (1953), jossa kiinteistöllä on merkintä EI. Talousrakennusten osalta sekä yleisesti rakentamisesta mainitaan kaavassa seuraavaa:

Tonteille saadaan rakentaa yksikerroksisia, enintään 4 m korkeita, ainakin palonarkaan luokkaan kuuluvia talousrakennuksia.

Maistraatin suostumuksella saadaan talousrakennus rakentaa erillisenä, kuitenkin vähintään 4 m:n päähän naapuritontin rajasta ja vähintään 6 m:n päähän puistonpuoleisesta rajasta tai muusta samalla tontilla olevasta rakennuksesta. Tällöin sen pinta-ala saa olla enintään 60 m².

Katurakennus on sijoitettava kadunpuoleiseen rakennusrajaan, ellei maistraatti katso voivansa myöntää poikkeusta tästä säännöksestä.

Päärakennus sekä talousrakennus ovat rakennettu ennen kaavan voimaan tuloa ja sijaitsevat alueelle tyypilliseen tapaan nykyisen rakennusalueen ulkopuolella. Suunniteltu lisäosa sijoittuisi osittain kaavassa merkityn istutettavan tontinosan päälle ja siis rakennusalueen ulkopuolelle. Tontilla oleva päärakennus sijaitsee kauempana rakennusalueen rajan ulkopuolella kuin suunniteltu lisäosa tulisi sijaitsemaan.

Asemakaava merkinnän EI mukaan erillisen talousrakennuksen pinta-ala saa olla enintään 60 m². Rakennusoikeutta tontilla on 1/5 tontin pinta-alasta. Tontin pinta-ala rekisteriotteessa on 1119 m², josta korkein sallittu rakennusoikeus on 223,8 m². Hakemuksen mukaan käytetty pinta-ala on yhteensä 110 m²: omakotitalo 78 m² ja talousrakennus 36 m². Talousrakennukseen haetun 3,5 m² laajennuksen myötä sallitut rakennusoikeudet eivät ylitä.

Hakija on kuullut naapureita, joilla ei ole huomautettavaa.

/

Liitteet

- Asemapiirros
- sijaintikartta

Oheismateriaali

- julkisivukuvat

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta myöntää MRL 171 §:n nojalla poikkeamisen asemakaavamääräyksestä kiinteistöllä 78-8-806-8 koskien talousrakennuksen laajentamista hakemuksen mukaisesti.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Talousrakennuksen laajennus on pieni ja se jää kauemmaksi tontin rajasta kuin tontilla jo oleva päärakennus.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen ja se on voimassa kaksi (2) vuotta, jona aikana on haettava sitä vastaavaa rakennuslupaa.

Muut tarvittavat järjestelyt ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Päätös annetaan tiedoksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Asian käsittely

Stephan Horn ehdotti ja Janina Heina kannatti, että lautakunta ei myönnä haettua poikkeamista. Lisäosa ulottuu liian lähelle kadun puoleista tontin rajaa. Rakennukset sijaitsevat jo nyt osittain kaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolella.

Päätös

Ympäristölautakunta ei myöntänyt haettua poikkeamista. Lisäosa ulottuu liian lähelle kadun puoleista tontin rajaa. Rakennukset sijaitsevat jo nyt osittain kaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolella.

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281